

Anapa: controllare e aggiornare le coperture assicurative quando si ristrutturano gli edifici

27 Gennaio 2022

Anapa Rete ImpresAgenzia ha reso noto i risultati di una consultazione tra i propri iscritti sugli effetti assicurativi degli interventi edili in corso nel Paese, stimolati dal provvedimento governativo del 110%.

Il cappotto termico degli edifici, agevolato con il provvedimento governativo sul 110%, è un'occasione da non perdere per controllare e aggiornare le **coperture assicurative a protezione degli immobili**.

Lo sottolinea **Anapa Rete ImpresAgenzia** che, in comunicato, ha reso noto i risultati di una consultazione tra i propri iscritti sugli effetti assicurativi della gran mole di interventi edili in corso nel paese, stimolati dalle favorevoli disposizioni fiscali.

"Quegli interventi – sottolinea l'associazione – sono suscettibili di cambiare il profilo di rischio degli immobili e pertanto vanno attentamente analizzati e discussi con la compagnia che ha sottoscritto le polizze condominiali. Da tenere sotto particolare attenzione è il rischio di incendio che potrebbe essere cambiato per effetto del "cappotto". Da valutare sono inoltre le polizze professionali rilasciate ai vari professionisti chiamati dalla legge ad asseverare la correttezza delle opere straordinarie. E, in ogni caso, va considerato l'incremento di valore dell'immobile all'indomani dell'intervento, ciò che automaticamente dovrebbe comportare un adeguamento dei massimali previsti dalla polizza. Per lavori di adeguamento dei fabbricati di importo significativo è infine opportuno che la ditta incaricata dei lavori sia fornita di una polizza CAR (Contractor All Risks)".

La questione più delicata riguarda, naturalmente, il rischio di combustione in un paese dove ogni anno – è stato detto ad un recente convegno dell'Aipai, l'associazione dei periti assicurativi – si verificano 35mila incendi nelle abitazioni private. La cifra è modesta rispetto a quanto accade in altri Paesi e dipende dai materiali tradizionali non combustibili (laterizi, calcestruzzo, cemento) che normalmente vengono utilizzati per la costruzione degli edifici.

Ma il progresso tecnico negli anni ha abilitato altri materiali e già attualmente – secondo le stime di periti dell'Aipai – il valore grezzo dei palazzi, cioè della loro struttura portante, si colloca intorno al 20% rispetto al 50% di qualche anno fa.

I materiali con i quali vengono costruiti i cappotti termici (polistirolo, poliuretano) sono combustibili benché fabbricati, nei prodotti di migliore qualità, in modo tale da non alimentare la combustione.



Esistono le buone pratiche e la regolamentazione

In particolare il DM del 25 gennaio 2019 ha introdotto modifiche ed integrazioni alla normativa anti incendio stabilendo che i requisiti di sicurezza per gli edifici di civile abitazione debbono:

- limitare la probabilità di propagazione di un incendio originato all'interno di un edificio;
- limitare la probabilità di incendio di una facciata;
- evitare o limitare, in caso di incendio, la caduta di parti di facciata.

Il decreto ministeriale fa poi un espresso riferimento alla lettera circolare n.5043 del 15/4/2013 dei VVFF – contiene indicazioni per raggiungere i più elevati standard di sicurezza – sottolineando che "può costituire un utile riferimento progettuale".

In quel documento, ad esempio, si prescrive che per le facciate deve essere utilizzato un materiale isolante almeno "Bs3d0" laddove "B" significa combustibile ma in cui la fiamma si auto estingue, "s3" sta per limitata produzione di smoke (fumo) e "d0" che non produce gocce ardenti.

A completare il quadro regolamentare occorre aggiungere che la normativa impone i maggiori vincoli per i palazzi di altezza superiore ai 12 metri mentre per le villette o le palazzine che non raggiungono questa altezza i costruttori hanno margini più

libere.

In questo contesto gli agenti di Anapa invitano i condomini e i proprietari di immobili che si accingono a costruire o ristrutturare a rispettare in ogni caso gli standard di sicurezza più elevati, quelli previsti dai vigili del fuoco e per gli edifici con altezza superiore ai 12 metri, anche quando non sarebbero obbligatori.

Le polizze professionali dei periti che la legge impone con un massimale minimo di 500mila euro

Anche in questo caso l'associazione invita alla prudenza. Una negligente asseverazione di un progetto può comportare un danno notevole per un condominio e, in caso di incidente, il perito responsabile potrebbe non avere spalle finanziarie così robuste da rispondere dei danni che ha causato. Meglio dunque definire un massimale di polizza più elevato di quello legale e proporzionato ai lavori che il condominio deve eseguire.

Infine c'è da prendere in considerazione il mutato valore dell'immobile all'indomani della ristrutturazione

Un cappotto termico che migliora le classi energetiche aumenta naturalmente il valore di un immobile ed il tema deve essere portato all'attenzione dell'assicuratore che presta le garanzie per lo stabile. C'è una questione culturale da rimuovere. Molti amministratori di condominio, con l'intenzione di compiacere i loro condomini, fanno a gara per presentare le polizze con il premio più basso anche se, in quel caso, anche le protezioni sono modeste. Così facendo, tuttavia, sui proprietari degli appartamenti continua a rimanere una quota sostanziale dei rischi di futuri incidenti. Anche in questo caso – raccomanda Anapa – la prudenza deve caratterizzare le scelte del buon padre di famiglia. Molto meglio spendere qualche decina di euro in più – una spesa peraltro da suddividere tra i condomini – per una buona protezione assicurativa piuttosto che dover sconsolatamente prendere atto, all'indomani di un incidente o di un incendio, che l'ombrello di un assicuratore non si è aperto o, comunque, garantisce una protezione molto limitata.